

《市區重建策略》檢討 「構想」階段聚焦小組討論摘要

日期： 2008年10月2日（星期四）
時間： 下午6時30分至8時30分
地點： 香港金鐘夏慤道18號海富中心第二座24樓2402室世聯顧問有限公司會議室
參與人士類別： 倡導團體 — 智庫、有關環保、保育的團體 / 人士等
參與人數： 21人

1 討論議題

有關《市區重建策略》的議題

- 1.1 市區重建的願景
- 1.2 原區安置
- 1.3 依循國際標準（社會影響評估）
- 1.4 真正諮詢的重要性
- 1.5 財務安排引致高地積比率
- 1.6 尊重居民意願
- 1.7 破壞社區網絡
- 1.8 全民討論4Rs的優次
- 1.9 項目諮詢文件中英並重
- 1.10 市區重建的價值觀
- 1.11 文化保育政策檢討
- 1.12 檢討機制
- 1.13 政府下放城市規劃的權力
- 1.14 先了解社區，後討論重建
- 1.15 重建項目的土地用途
- 1.16 「樓換樓」、「舖換舖」的選擇
- 1.17 4Rs的採用
- 1.18 諮詢的前瞻性及時效性

有關市建局及其他組織角色的議題

- 1.19 城市規劃委員會（城規會）、市區重建局（市建局）、香港房屋協會（房協）等相關組織的角色
- 1.20 公私營合作計劃（市建局與發展商的關係）
- 1.21 市建局的角色及其存廢
- 1.22 市建局作為協調者的角色
- 1.23 公開市建局個別發展項目的財政狀況

有關個別項目的議題

- 1.24 項目選取失宜（麥花臣球場）

有關檢討過程的議題

1.25 公開聚焦小組的討論內容

1.26 暫停重建項目

2 意見要點

有關《市區重建策略》的議題

2.1 市區重建的願景

2.1.1 政府有必要確定本港市區重建的願景。

2.1.2 目前的市區重建項目由發展商主導，缺乏願景及文化保育政策。

2.2 原區安置

2.2.1 目前以公屋安置的做法並不理想，因這並非原區安置。

2.3 依循國際標準 (社會影響評估)

2.3.1 政府和市建局應參考及依循國際標準來進行文物保育的工作。

2.3.2 在過往的項目中，曾有社會影響評估報告內容失實的情況出現。

2.4 真正諮詢的重要性

2.4.1 政府確有諮詢，但似乎未有聽取市民的意見。

2.5 財務安排引致高地積比率

2.5.1 市建局為達致收支平衡而大幅提高重建項目的地積比率，有些項目的地積比率甚至高達 15 倍。

2.6 尊重居民意願

2.6.1 當區居民在市區重建項目中根本沒有反對的能力，市建局也沒有詢問他們是否願意遷離原區。

2.6.2 如政府或市建局不接納居民提出的意見，應作出解釋。

2.7 破壞社區網絡

2.7.1 不少市建局的項目破壞了社區網絡，令居民反感。

2.8 全民討論 4Rs的優次

2.8.1 目前 4Rs 之中著重重建，這與社區的理解有差異。社區所著重的是維持社區網絡。

2.8.2 4Rs 的優次十分重要，應由全民討論。

2.9 項目諮詢文件中英並重

2.9.1 個別項目的諮詢文件不應只有英文，否則便不能做到真正的社區諮詢。有關文件的全文應中英並重。

2.9.2 以觀塘項目為例，諮詢文件的中英文版本內容有很大的差別。

2.9.3 提供中英文諮詢文件才是公平的諮詢，以確守「以人為本」的原則。

2.10 市區重建的價值觀

2.10.1 政府及市建局應重視市區重建的價值觀，在有形價值以外，亦應注重無形價值（例如生活質素的改善）。

2.11 文化保育政策檢討

2.11.1 在考慮文化保育議題時應參考外國的例子，重視當區居民的意見，而不應只參考相關的文物保育法例。

2.11.2 文化保育是否應由市建局來推行，是一個值得評估的問題。

2.12 檢討機制

2.12.1 時移世易，某些發展項目已不為公眾接受。市建局應設有機制中止該等項目。

2.13 政府下放城市規劃的權力

2.13.1 政府應下放城市規劃的權力，允許市民代表加入權力架構的決策層。

2.14 先了解社區，後討論重建

2.14.1 市建局在進行重建項目前，必須先了解當區居民的意願。例如在「建立清潔整齊和高大的地標便是優質的市區重建」的議題上，當區居民便有不同的看法。

2.14.2 就個別發展項目而言，當區居民的意見及決定權應比區議會或市建局的意見和決定更重要。

2.15 重建項目的土地用途

2.15.1 市區重建不應只是為了興建樓宇，應考慮重建項目的土地用途是否被發展商壟斷。

2.16 「樓換樓」、「舖換舖」的選擇

2.16.1 應考慮以「樓換樓」、「舖換舖」方式安置原區居民的可行性，因居民以目前的賠償可能買不到質素相同的同區物業。

2.17 4Rs的採用

2.17.1 在市區重建過程中採用哪一個業務策略(4Rs)，不應由市建局決定。政府應考慮設立機制，以其他方式來作決定。

2.18 諮詢的前瞻性及時效性

2.18.1 公眾諮詢有時效性，故市建局應在發展方案成形後，再次進行諮詢。

2.18.2 「以人為本」原則的一個重點是讓當區居民在市區重建過程中有所選擇。但目前唯一的選擇只是現金賠償。

2.18.3 諮詢應有前瞻性，為期 10 至 20 年。但這種長期而有前瞻性的諮詢是否可以在市建局的層面做到，實存疑問。舉例來說，有些項目對香港整體有經濟價值，但市建局卻沒有諮詢全港市民的意見。

2.18.4 市建局應該進行「真諮詢」，聽取「真意見」，而不只是將市區重建的好處輸送給發展商。

有關市建局及其他組織角色的議題

2.19 城規會、市建局、房協等相關組織的角色

2.19.1 應該釐清城規會、市建局及房協等相關組織在市區重建過程中所扮演的角色。目前公眾諮詢由城規會處理的做法，是不恰當的。

2.20 公私營合作計劃 (市建局與發展商的關係)

2.20.1 應向公眾交待市建局與發展商的關係。目前兩者的合作關係存有不少弊端，包括不能保障市民利益、協助發展商、諮詢不足和缺乏原區重置的安排。

2.21 市建局的角色及其存廢

2.21.1 公眾在過去很多市區重建項目中曾向市建局提出不少意見，但市建局

似乎並沒有予以考慮。因此，公眾應該討論市建局的角色及其存廢的問題。

2.21.2 市建局應退居幕後，市區重建與否應交由社區決定。

2.22 市建局作為協調者的角色

2.22.1 市建局在市區重建過程中應扮演協調者的角色，搜集社區的意見。

2.23 公開市建局個別發展項目的財政狀況

2.23.1 市建局應公開個別發展項目的財政狀況。

有關個別項目的議題

2.24 項目選取失宜 (麥花臣球場)

2.24.1 市建局參與旺角麥花臣球場重建項目是不適當的。

有關檢討過程的議題

2.25 公開聚焦小組的討論內容

2.25.1 應公開聚焦小組所有的討論內容。

2.26 暫停重建項目

2.26.1 市建局應考慮在 2010 年《市區重建策略》檢討完成之前，中止現有的項目或不推出新的項目。